Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86719:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet en husforsikring og i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom en udvidet ejerskifteforsikring - begge i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets opgørelse af erstatningen for anmeldte forhold vedrørende kloakrør i kælderen.

Selskabet har anerkendt at betale for udskiftning af beskadigede kloakrør over husforsikringen og for at genoprette bagfald af kloakrørene over ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist at dække for en separering af regn- og spildevandssystemet over husforsikringen med henvisning til, at kravet om lovliggørelse ved separering ikke er en følge af den anmeldte skade, og over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at klageren kendte til forholdet, idet han var oplyst i købsaftalen om, at kommunen ville stille krav om separering fra 2015.

Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har godtgjort, at der er yderligere aktuelle bygningsskader i kælderen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klageren overtog ejendommen den 15/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/6 2013. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for denne sag.

Det fremgår af sagen, at klageren den 7/10 2013 anmeldte, at hans entreprenør i forbindelse med tilbudsgivning vedr. etablering af bad i kælderen havde konstateret en skade på kloakrør i kældergulvet. Skaden blev anerkendt af selskabet over husforsikringen, og kloakrørene blev udskiftet senere i oktober 2013.

Selskabet har den 3/4 2014 anerkendt dækning over ejerskifteforsikringen for, at kloakrørene hæves et stykke for at udbedre bagfald i rørene.

Klageren har i klageskemaet af 16/9 2014 redegjort for den tilbageværende tvist således:

> ”Anke vedr.: Afgørelse af skadesløsning på bagløb (godkendt skade), samt afvisning om anmeldelse om krav om lovliggørelse ifm. udbedring af bagløb - som udløser krav om adskillelse af regnvand og spildevand på adressen ...
>
> **Bagløb på kloak**
> Vi har nu gennem et år, kæmpet med vores forsikringsselskab, og har i denne periode måtte leve med et kælderrum med blotlagt jord og kloakrør. Der har i perioden været megen korrespondance. Vi konstaterede utætte rør i kælderrum og disse blev hurtigt godkendt og de gamle kloakrør blev erstattet med nye (husforsikringen dækkede dette). Imidlertid konstaterede vi i dagene før udskiftning af kloakrør, at der var bagfald på kloakrør og vandet løb den forkerte vej tilbage i huset frem for ud i kloak. Dette anmeldte vi til vores ejerskifteforsikring, hvilke først blev afvist af taksator (en langvarig proces på flere måneder). Herefter kontaktede vi entreprenøren, som forsikringsselskabet havde benyttet til rørskade, som via målinger kunne konstatere, at vi havde ret, der er væsentlig bagfald på rørene og vi genoptog derfor processen mod ejerskifteforsikringen, med dokumentation af disse målinger. Vi fik efter ca. 6 måneder godkendt udbedring af bagløb på forsikringsselskabets regning, dog på en måde, som forringer rummets funktion, idet man har accepteret at hæve kloakrør i ene ende, fremfor at sænke hovedparten af røret, hvilket giver lavere lofthøjde. Derudover har man fra Danske forsikrings side udelukkende godkendt at hæve rør, ikke at reetablere opgravet gulv.
>
> **Krav om lovliggørelse**
> Sideløbende med sagen vedr. bagløb på kloak, har vi dokumenteret over for taksator, at i forbindelse med udbedring af bagfald, at have fået krav om lovliggørelse. Derfor mener vi at bygningsforsikringen, skal erstatte den merudgift, der er forbundet med adskillelse af regnvand og spildevand, når der er en dæknings berettiget rørskade på de omtalte kloakrør. Dette er blevet pure afvist, og vi har anket og dokumenteret flere gange.
> …
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Det vi gerne vil have ankenævnet til at vurdere er:
>
> 1. Har vi ikke krav om at bibeholde fuld kælderhøjde i rummet, således at kloak sænkes, så øverst niveau er hvor det er nu, efter udbedring, samt at gulvet reetableres efter skadesudbedring? (Ejerskifteforsikringen)

2. Har vi ikke krav om dækning af den merudgift som lovliggørelsen medfører, når den nu bliver fremskyndet af den godkendte skadesudbedring af bagløb? (Bygningsforsikringen)"

Selskabet har i brev af 10/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder klager over udbedringsmetoden i forbindelse med vores dækning af bagfald på kloak. Vores kunder er desuden utilfredse med, at husforsikringen ikke dækker den separation af regn- og spildevand, som vores kunder i forbindelse med købet blev gjort opmærksom på ville blive påbudt af kommunen.

Vi har gennemgået sagens forhold på ny og må fastholde vores afgørelse, idet det ikke er sandsynliggjort, at der udover de allerede dækkede forhold, er forhold, der realiserer forsikringens skadebegreb.
…

Sådan har sagsforløbet været
I forbindelse med en dækket rørskade i kælderen opdaget under renovering, som behandles på husforsikringen, oprettes den 7. november 2013 også skadessag på ejerskifteforsikringen om kloakken i kælderen.

Den 19. december 2013 foretages fælles besigtigelse med vores kunders rådgiver … og taksator, hvor det konstateres, at betongulv i kælderrum er fjernet og der er udført ændringer med nye kloakrør i forbindelse med kældertrappen, nyt køkken i stue, ved gammel faldstamme og med ny tagløbsbrønd, idet det er påtænkt at udføre nyt badeværelse i kælderrummet.

Da der ikke kan konstateres ulovlige kloakledninger, manglende funktion og vores kunder i købsaftalen af sælger er gjort opmærksom på, at kommunen i 2015 vil påbyde separering af regn og spildevand, konstateres der ikke dækningsberettigede forhold for ejerskifteforsikringen. Taksator afviser derfor ved rapport fra den 3. januar 2014 at dække udbedring af kloak i kælderen.

Vores kunder vender tilbage ved brev fra den 17. januar 2014, idet der er konstateret bagfald på kloakken.

På baggrund af de nye oplysninger, foretages den 12. marts 2013 genbesigtigelse af forholdene med taksator og kloakmester ...

Vi modtager herefter fotos af de oprindelige kloakrør i et forsøg på at vurdere, hvorledes forholdene har taget sig ud forinden vores kunders ændringer af kloakken.

Det er i den forbindelse ikke muligt at konstatere, hvorvidt de oprindelige rør, som er fjernet har været udført ulovlige, ligesom de ændringer af kloakken, som er sket som følge af vores kunders arbejder efter overtagelsen og kommunens krav om separering ikke er relevante for ejerskifteforsikringen.

Vi imødekommer dog efter aftale med vores kunders kloakmester, at etablere korrekt fald i kælderrummet på de nye rør. Således dækkes opretning af bagfald fra tagbrønd bag huset til sokkelkant og opretning af kloakledningen fra gulvafløbet i kældernedgangen frem til slutningen på kloakledningen, som er blotlagt i kælderrummet. I den forbindelse opsættes nyt gulvafløb.

Denne udbedring medfører, at der opnås korrekt fald. Hævningen af de nye rør vil ikke komme i vejen for vores kunders planer om nyt gulv ved etablering af nyt badeværelse i kælderen, idet der hidtil har været benyttet betonrør med større godstykkelse og de nye tyndere pvc rør således ikke ændrer ved gulvhøjden, som ejendommen er overtaget.

Tilbud og udbedringsmetode fra kloakmesteren godkendes den 3. april 2014.

Efterfølgende stiller vores kunder ved mail fra den 29. april 2014 krav om dækning for udgifterne til separeringen af regn- og spildevand, som kommunen vil påbyde udført. Det er vores kunders opfattelse, at husforsikringen bør dække denne udgift.

Den 2. maj 2014 skriver vores taksator med en yderligere forklaring på, hvorfor husforsikringen ikke dækker udgifterne til separering.

Vores kunder fastholder krav om separering af regn- og spildevand ved brev fra den 13. juni 2014 og vi fastholder efter telefonsamtale vores vurdering ved mail fra den 13. juni 2014.

Vi har senest modtaget vores kunders klage til jer.

Den tilbudte erstatning udbedrer det anmeldte forhold

…
Der er ikke sandsynliggjort en aktuel bygningsskade på ejerskifteforsikringen.

Vi har dækket etablering af fald på de nye kloakledninger til trods for, at det reelt ikke er dokumenteret, at ejendommen forinden de foretagne ændringer til brug for ombygningen, er overtaget med manglende funktion på kloakledninger.

Den udbedringsmetode, som vi har godkendt er efter tilbud fra vores kunders kloakmester, og det forhold, at de nye rør hæves en smule for at for at opnå tilstrækkeligt fald medfører ingen ændringer i forhold til gulvhøjden, som ejendommen er overtaget, idet dette modsvares af, at de nye rør er betydeligt tyndere end de tidligere betonrør.

Vi er klar over, at vores kunder ønsker så stor en frihøjde som mulig, idet der skal etableres badeværelse i rummet, men dette er dog ikke ejerskifteforsikringen vedkommende, idet kælderrummet kan retableres som det er overtaget. En smule hævelse af gulvhøjden ville dog ej heller nedsætte rummets brugbarhed eller værdi nævneværdigt. Vi henviser til vilkårenes punkt 16.L om individuelle ønsker for anvendelse og AK 70.401 om manglende dækning for bristede forventninger.

Vi har ikke modtaget indvendinger fra vores kunder angående udbedringen af dette forhold før end modtagelsen af denne ankenævnssag.

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning af kloakrørene, idet det ikke er sandsynliggjort, at der udover det dækkede rør er forhold, som realiserer forsikringens skadebegreb.

Separering af kloak er oplyst ved handlen

Forhold, som det godtgøres, at køber havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 16.D.

Det fremgår af købsaftalen på side 7 under punkt 16:

'Køber gøres bekendt med, at man i [kommune] er i gang med separering af regn- og spildevandssystemet. Kommunen klarer separering i vejen, mens separering fra fortov til hus påhviler ejerne. Separering i nærværende område forventes startet i 2015.'

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for vores kunders udgifter til denne separering af kloakken, idet det konkret fremgår, at de er gjort bekendt med denne udgift i forbindelse med købet af ejendommen.

Separering er ikke dækket på husforsikringen
Vores kunder er af den opfattelse, at udgifterne til separering i stedet bør dækkes af husforsikringen i forbindelse med det dækkede rørbrud i kælderrummet. Vi kan heller ikke tilbyde at afholde udgifterne til lovliggørelse i form af separering af regn og spildevand over vores kunders husforsikring.

For at få dækket udgifter til lovliggørelse, er det blandt andet en betingelse, at udgifterne er en følge af en skade, som er dækningsberettigende over husforsikringen, og at kravet om lovliggørelse er stillet af byggemyndighederne i henhold til byggelovgivningen, jf. vilkårenes pkt. 19U.

Det er korrekt, at vi har dækket en rørskade på kloakrørene i kælderrummet. Kravet lom lovliggørelse ved separering er imidlertid ikke en følge af denne skade. Da kravet i øvrigt heller ikke er fremsat af byggemyndighederne i henhold til byggelovgivningen i forbindelse med skaden, må vi allerede under henvisning hertil afvise at dække lovliggørelsesudgifterne.
…

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde, at vores kunder ikke har sandsynliggjort, at kælderen i forhold til gulvets udførelse er overtaget med aktuelle bygningsskader udover forholdet vedrørende etablering af fald på kloakrør, som er dækket. Det er ej heller sandsynliggjort, at den dækkede udbedring skulle være utilstrækkelig til retablering af rummet, som dette er overtaget.

Vi må desuden fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for separering på ejerskifteforsikringen, da vores kunder har været bekendt med denne udgift og ej heller på husforsikringen, da kravene til separering ikke er en følge af den her dækkede rørskade."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. …

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:
…

E Ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet:

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At kloakledningen/stikledningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

…

D Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået.

…

18. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

A Forøgede byggeudgifter

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og du kan dokumentere, at du har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav, i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog højst 1.300.000 kr. (2012).

Hvis du ønsker det, hjælper vi dig gerne med at søge om dispensation."

Forsikringsbetingelserne for husforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

"19. Hvordan erstatter vi skaderne?
Sådan beregner vi erstatningen

A Det forsikrede er dækket til nyværdi, bortset fra de tilfælde hvor vi afskriver efter tabellerne i punkt 19F.

B Vi opgør skaden til det beløb, det vil koste at genoprette det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

…

U Lovliggørelse (forøgede byggeudgifter)

I forbindelse med en dækningsberettigende skade på bygningen erstatter vi forøgede byggeudgifter, som er nødvendige for at opfylde de krav, som byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen eller afstandskrav i henhold til miljølovgivningen, når en beskadiget bygning skal genopføres. Erstatningen for hver bygning er begrænset til 15 % af bygningens nyværdi, og højst med 1.553.332 kr. (2013).

Det er en betingelse for erstatning,
1. at udgifterne vedrører de dele af bygningen, der bliver erstattet
2. at det ikke er muligt at opnå dispensation fra de nye regler i byggelovgivningen eller miljølovgivningen
3. at istandsættelse eller genopførelse finder sted
4. at kravet ikke kunne være forlangt eller var fremsat inden skaden
5. at udgiften ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:

Udbedring af bagfald på kloakrør

Selskabet har ydet forsikringsdækning ved at tilbyde betaling for, at kloakrørene i gulvet hæves, så de får korrekt fald ud af bygningen. Selskabet har anført, at denne udbedring ikke ændrer gulvhøjden i forhold til gulvhøjden på overtagelsestidspunktet, idet hævningen af rørene modsvares af, at de nye pvc-rør er tyndere end de gamle betonrør.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsmetode medfører konstruktionsmæssige eller andre gener, der går ud over, hvad han med rimelighed må tåle. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets udbedringsmetode.

Retablering af gulv

Nævnet lægger til grund, at klageren havde planlagt opsætning af nyt badeværelse i kælderen, og at gulvet i den forbindelse alligevel skulle udskiftes omkring det sted, hvor de anmeldte skader på kloakrørene befandt sig.

Nævnet finder, at udgifterne til retablering af gulvet derfor er nogle, som klageren ville have haft uanset de konstaterede skader. Nævnet kan derfor med henvisning til nævnets faste praksis i sådanne situationer ikke pålægge selskabet at betale for retableringen af gulvet.

Separering af regn- og spildevandsrør i kælderen

Det fremgår af købsaftalen, at klageren inden købet af ejendommen var gjort bekendt med, at kommunen har varslet, at den vil fremsætte påbud om en separering af regn- og spildevandssystemet i hans ejendom.

Nævnet lægger til grund, at de anmeldte udgifter til separering af regn- og spildevandsrør i kælderen dermed var nogle, som klageren skulle afholde uanset de anmeldte skader. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifter til separering af regn- og spildevandsrør i kælderen.

8. 86719

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen